

PROTÉJASE ANTES DE SACAR UN PRÉSTAMO

¡No caiga víctima de un préstamo predatorio!

Si usted está buscando un préstamo para comprar una propiedad nueva o para refinanciar una hipoteca existente, el mercado hipotecario le ofrece una gran variedad de productos. Es importante conocer cómo funciona el proceso de solicitud de préstamos para poder encontrar el producto que más le conviene y no caer en las manos de prestamistas predatorios.

¿Qué son préstamos predatorios?

El término “préstamo predatorio” se refiere a una variedad de tácticas de préstamo hipotecario. Los prestamistas predatorios muchas veces tratan de presionar a sus clientes para que firmen acuerdos de préstamo que no pueden pagar, o que simplemente no les conviene. A menudo tratan de convencer a sus clientes, por medio de promesas falsas y tácticas de venta engañosas, que firmen un contrato de préstamo antes de que tengan tiempo para examinarlo y hacer los cálculos necesarios para ver si realmente cuentan con los medios suficientes para pagarlo. Los préstamos predatorios contienen cuotas iniciales que se agregan al balance, reduciendo así el capital disponible al propietario. La cantidad del préstamo se basa en general en el capital de la propiedad, sin tener en cuenta la capacidad del prestatario para efectuar los pagos mensuales. Cuando los prestatarios empiezan a tener problemas para pagar el préstamo, se les trata de convencer que refinancien el préstamo con otro que es igualmente imposible de pagar, con sus correspondientes altas cuotas y sin brindar ningún beneficio económico para el consumidor. Este ciclo de refinanciamiento de alto costo puede terminar por agotar el capital disponible de la propiedad y conducir a la ejecución de la hipoteca por orden judicial.

Las siguientes prácticas de préstamo predatorio son prohibidas explícitamente por ley:

- **“Flipping”** – la adquisición frecuente de préstamos nuevos para refinanciar préstamos existentes,
- **“Packing”** – la venta de productos adicionales sin el consentimiento informado del prestatario, y
- **Cobro de cuotas excesivas.**

Los propietarios de viviendas en ciertas comunidades, en particular los ancianos y minorías, son los blancos preferidos de los préstamos predatorios, pero casi cualquier persona puede caer víctima de estas prácticas abusivas. Usted se puede proteger sabiendo cuánto puede pagar; eligiendo un corredor/prestamista licenciado de buena reputación, comprendiendo la solicitud y el contrato de préstamos; y conociendo las tácticas de préstamo predatorio más comunes. **¡Su mejor defensa es poder tomar decisiones informadas!**

Sepa cuánto puede pagar

- **SÍ:** maneje su dinero con prudencia, ya que usted es responsable por su historial de crédito.
- **SÍ:** revise con cuidado sus ingresos y expensas, y ¡SIEMPRE pida préstamos que se ajusten a su presupuesto!
- **NO** aumente artificialmente sus ingresos ni proporcione información falsa simplemente para calificar para un préstamo, ya que las calificaciones de prestatarios efectuadas por los prestamistas se basan en lo que un individuo o una familia debe ganar para poder efectuar los pagos hipotecarios.
- **NO** apueste a que sus ingresos vayan a aumentar en el futuro, ya que no hay nada certero en el futuro, salvo que puede llegar a perder su casa y todo el dinero que pagó por su préstamo si no puede hacer los pagos debido a algún evento imprevisto.

Elija un corredor/prestamista licenciado, de buena reputación

- Una buena manera de encontrar un corredor/prestamista de buena reputación es pidiendo a parientes y/o amigos que no se beneficiarán personalmente, que le recomienden corredores y/o prestamistas que ellos hayan utilizado satisfactoriamente.
- Tenga cuidado de los vendedores que le hagan ofertas demasiado buenas para que sean ciertas.
- Antes de usar los servicios de un corredor o prestamista hipotecario, cerciórese de que estén licenciados correctamente, consultando con el [Departamento de Corporaciones de California](#) y/o el [Departamento de Bienes Raíces de California](#).

Cómo solicitar un préstamo

- Muchas veces hay grandes diferencias entre las ofertas de distintas instituciones de préstamo. Le conviene investigar varias opciones y visitar a varios corredores y prestamistas hipotecarios para encontrar el mejor préstamo para usted.
- Compare las tasas de interés, cargos y puntos, y examine cuidadosamente todos los términos del préstamo.
- La ley exige que los corredores y prestamistas hipotecarios le notifiquen de su derecho a examinar el resultado de su calificación de crédito y cuáles son los factores claves que lo afectan. Obtenga una copia de su informe de crédito para verificar que refleje exactamente su historial de crédito.
- En la mayoría de las transacciones de préstamo hipotecario, usted tiene el derecho, conforme a las leyes estatales y federales, a una declaración de "estimación de buena fe" de todos los gastos y expensas que debería pagar relacionadas con el préstamo. Léala cuidadosamente y solicite aclaración sobre todos los puntos que no comprenda.
- Revise la solicitud de préstamo para verificar la exactitud del costo de la vivienda, sus ingresos y su información de empleo. Si proporciona información falsa, podría perder su casa si el prestamista decide ejecutar la hipoteca por orden judicial, y/o hasta ser objeto de un juicio criminal.

Antes de firmar

- Averigüe cuáles son los términos del préstamo y repase el contrato para confirmar que los términos que usted acordó son los mismos que están escritos en los documentos del préstamo.
- Lea el contrato entero para asegurarse que comprenda por completo sus obligaciones y todas las provisiones del contrato antes de firmar. **NUNCA** firme formularios en blanco o que contengan información incorrecta.
- Consulte con un asesor experimentado y de confianza antes de firmar un acuerdo de préstamo. **NO PERMITA NUNCA** que lo presionen para firmar un contrato con el que no se sienta cómodo o que no comprenda por completo. **NO SE DÉ NUNCA POR SATISFECHO** con declaraciones orales que no tengan confirmación por escrito.
- Averigüe si tiene derecho a cancelar el préstamo. Algunos préstamos, pero no todos, le dan el derecho a cancelar la solicitud en un plazo de tres días de haberla firmado. Examine cuidadosamente su solicitud de préstamo para determinar si tiene o no derechos de cancelación.

Tenga cuidado con las siguientes tácticas de préstamo predatorio

- Tasas de interés demasiado altas y cargos inflados comparados con otros prestamistas.
- Tácticas de señuelo, en las que un corredor o prestamista hipotecario le ofrece un préstamo con términos favorables, sabiendo que no está disponible en su caso, y después lo presiona para que firme un contrato con términos más costosos y cargos ocultos.
- Vendedores de puerta en puerta, que tratan de venderle préstamos hipotecarios bajo presión para hacer mejoras en su casa, o contratos de instalación de ciertos artículos como cortinas o alfombras.
- Vendedores con cultura u origen étnico similar al suyo que tratan de ganarse su confianza. Esta táctica se utiliza muchas veces para conseguir que el propietario se sienta cómodo y tome una decisión basada en confianza, en vez de conocimiento y comprensión.
- Avisos por correo, radio y televisión que dicen “¿No tiene trabajo? ¿No tiene crédito? ¡No hay problema! Puede conseguir un préstamo basado en el capital de su casa”. Estos avisos le alientan a que arriesgue su casa. Si no puede efectuar los pagos, ¡perderá su casa! Las ofertas que parecen demasiado buenas para ser ciertas, en general lo son.
- Tácticas de venta de alta presión que le piden que firme un contrato de inmediato. Si la oferta vale hoy, lo más probable es que valga también mañana, **DESPUÉS** que haya examinado el contrato y haya consultado con un asesor experimentado y desinteresado.

Más información

[Cómo utilizar los servicios de un corredor hipotecario](#), publicado por el Departamento de Bienes Raíces de California, proporciona información sobre los distintos aspectos de las transacciones hipotecarias, como la función del corredor hipotecario, comisiones y cargos aceptables, definición de términos, herramientas para tomar decisiones, sus derechos, qué esperar y dónde buscar ayuda.

[Derechos de los prestatarios hipotecarios](#), publicado por el Departamento de Vivienda de Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, describe los derechos que usted tiene y debe conocer antes de firmar un acuerdo de préstamo.